

## АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Участнику

Общества с ограниченной ответственностью

«Дудергофский проект»

### МНЕНИЕ

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности общества с ограниченной ответственностью «Дудергофский проект» (ОГРН 1077847647613), состоящей из:

- бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2022 г.
- отчета о финансовых результатах за январь-декабрь 2022 г.
- приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах:
  - отчета об изменениях капитала в 2022 г.
  - отчета о движении денежных средств за 2022 г.
  - пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2022 г., включая основные положения учетной политики

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение общества с ограниченной ответственностью «Дудергофский проект» (далее – Общество) по состоянию на 31 декабря 2022 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2022 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации.

### ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ВЫРАЖЕНИЯ МНЕНИЯ

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наша ответственность в соответствии с этими стандартами раскрыта в

разделе «Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской отчетности» настоящего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к аудируемому лицу в соответствии с Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексом профессиональной этики аудиторов, соответствующими Международному кодексу этики профессиональных бухгалтеров (включая международные стандарты независимости), разработанному Советом по международным стандартам этики для профессиональных бухгалтеров, и нами выполнены прочие обязанности в соответствии с этими требованиями профессиональной этики. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы

## **ОТВЕТСТВЕННОСТЬ РУКОВОДСТВА АУДИРУЕМОГО ЛИЦА ЗА ГОДОВУЮ БУХГАЛТЕРСКУЮ ОТЧЕТНОСТЬ**

Руководство несет ответственность за подготовку и достоверное представление указанной годовой бухгалтерской отчетности в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации, и за систему внутреннего контроля, которую руководство считает необходимой для подготовки годовой бухгалтерской отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

При подготовке годовой бухгалтерской отчетности руководство несет ответственность за оценку способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность, за раскрытие в соответствующих случаях сведений, относящихся к непрерывности деятельности, и за составление отчетности на основе допущения о непрерывности деятельности, за исключением случаев, когда руководство намеревается ликвидировать аудируемое лицо, прекратить его деятельность или когда у него отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

## **ОТВЕТСТВЕННОСТЬ АУДИТОРА ЗА АУДИТ ГОДОВОЙ БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ**

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что годовая бухгалтерская отчетность не содержит существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок, и в составлении аудиторского заключения, содержащего наше мнение. Разумная уверенность представляет собой высокую

степень уверенности, но не является гарантией того, что аудит, проведенный в соответствии с МСА, всегда выявляет существенные искажения при их наличии. Искажения могут быть результатом недобросовестных действий или ошибок и считаются существенными, если можно обоснованно предположить, что в отдельности или в совокупности они могут повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые на основе этой годовой бухгалтерской отчетности.

В рамках аудита, проводимого в соответствии с МСА, мы применяем профессиональное суждение и сохраняем профессиональный скептицизм на протяжении всего аудита. Кроме того, мы:

а) выявляем и оцениваем риски существенного искажения годовой бухгалтерской отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;

б) получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля аудируемого лица;

в) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность бухгалтерских оценок и соответствующего раскрытия информации, подготовленного руководством аудируемого лица;

г) делаем вывод о правомерности применения руководством аудируемого лица допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств – вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем

аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в годовой бухгалтерской отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что аудируемое лицо утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;

д) проводим оценку представления годовой бухгалтерской отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли годовая бухгалтерская отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление.

Мы осуществляем информационное взаимодействие с руководством аудируемого лица, доводя до его сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и сроках аудита, а также о существенных замечаниях по результатам аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, которые мы выявляем в процессе аудита.

В.Ю. Котова

Генеральный директор аудиторской организации,  
руководитель аудита, по результатам которого  
составлено аудиторское заключение (ОРНЗ 21706019313)



**Аудиторская организация:**

Общество с ограниченной ответственностью «БизнесКонсалт»

**ОГРН:** 1089847381007

**Место нахождения:** 196084, Санкт-Петербург, Московский пр., д.91, лит. А, пом. 8Н, офис 202

**Членство в Саморегулируемой организации аудиторов:** член Саморегулируемой организации аудиторов СРО Некоммерческое Партнерство «Ассоциация «Содружество», запись о внесении НП ААС в государственный реестр СРО № 6, Приказ Минфина России 30.12.2009 г. № 721, дата внесения в реестр аудиторских организаций и аудиторов 17.06.2019 г., решение СРО ААС от 17.06.2019 г. № 398, ОРНЗ № 11906045482

«25» апреля 2023 года

## Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2022 г.

	Форма по ОКУД	<b>Коды</b>		
	Дата (число, месяц, год)	<b>0710001</b>		
Организация <b>Общество с ограниченной ответственностью "Дудергофский проект"</b>	по ОКПО	<b>31</b>	<b>12</b>	<b>2022</b>
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	<b>82236100</b>		
Вид экономической деятельности <b>Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика</b>	по ОКВЭД 2	<b>7811387979</b>		
Организационно-правовая форма / форма собственности <b>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</b>	по ОКОПФ / ОКФС	<b>71.12.2</b>		
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	<b>12300</b>	<b>16</b>	
Местонахождение (адрес) <b>191014, Санкт-Петербург г, Восстания ул, д. № 18, лит. А</b>		<b>384</b>		
Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту <input checked="" type="checkbox"/> ДА <input type="checkbox"/> НЕТ				
Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора <b>Общество с ограниченной ответственностью "БизнесКонсалт"</b>				
Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора	ИНН	<b>7806397033</b>		
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора	ОГРН/ ОГРНИП	<b>1089847381007</b>		

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	<b>АКТИВ</b>				
	<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	5 069	5 892	6 709 161
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	587 171	463 540	452 852
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	<b>Итого по разделу I</b>	<b>1100</b>	<b>592 239</b>	<b>469 431</b>	<b>7 162 013</b>
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Запасы	1210	9 328 622	6 744 034	1 394 660
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	54 076	31 563	729 346
	Дебиторская задолженность	1230	1 111 500	327 677	500 705
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	1 930 420	5 043 555	6 659 935
	Прочие оборотные активы	1260	156	27	48
	<b>Итого по разделу II</b>	<b>1200</b>	<b>12 424 774</b>	<b>12 146 856</b>	<b>9 284 693</b>
	<b>БАЛАНС</b>	<b>1600</b>	<b>13 017 013</b>	<b>12 616 287</b>	<b>16 446 706</b>

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	<b>ПАССИВ</b>				
	<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	400 000	400 000	400 000
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	590 900	130 400	130 400
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(926 389)	(508 115)	(675 265)
	Итого по разделу III	1300	64 511	22 285	(144 865)
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1410	11 498 994	11 568 353	11 285 751
	в том числе:				
	Проценты по долгосрочным займам	14103	1 465 524	1 357 916	1 281 868
	Отложенные налоговые обязательства	1420	38 437	37 245	446 011
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	104 530	-	-
	Итого по разделу IV	1400	11 641 960	11 605 598	11 731 762
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1510	406 102	118 789	232 435
	Кредиторская задолженность	1520	904 440	869 615	972 018
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	3 655 355
	в том числе:				
	Обязательства перед дольщиками	15501	-	-	3 655 355
	Итого по разделу V	1500	1 310 542	988 404	4 859 808
	<b>БАЛАНС</b>	1700	13 017 013	12 616 287	16 446 706

Руководитель



(подпись)

Сухотин Дмитрий  
Александрович

(расшифровка подписи)

30 марта 2023 г.

**Отчет о финансовых результатах  
за Январь - Декабрь 2022 г.**

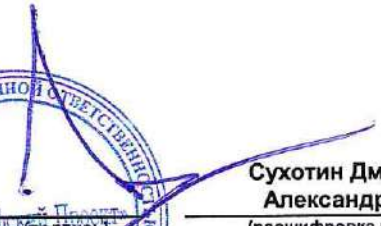

Организация **Общество с ограниченной ответственностью "Дудергофский проект"**  
 Идентификационный номер налогоплательщика  
 Вид экономической деятельности **Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика**  
 Организационно-правовая форма / форма собственности  
**Общества с ограниченной ответственностью** / **Частная собственность**  
 Единица измерения: в тыс. рублей

Дата (число, месяц, год)  
 по ОКПО  
 ИНН  
 по ОКВЭД 2  
 по ОКОПФ / ОКФС  
 по ОКЕИ

Коды		
0710002		
31	12	2022
82236100		
7811387979		
71.12.2		
12300	16	
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
	Выручка	2110	739 367	1 011 660
	Себестоимость продаж	2120	(956 557)	(738 846)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	(217 190)	272 814
	Коммерческие расходы	2210	(15 379)	(222 098)
	Управленческие расходы	2220	(1 162)	(83 642)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(233 731)	(32 926)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	1 722	176
	Проценты к уплате	2330	(177 051)	(185 898)
	Прочие доходы	2340	14 014	248 386
	Прочие расходы	2350	(124 965)	(146 037)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(520 011)	(116 299)
	Налог на прибыль	2410	101 737	20 718
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	-	-
	отложенный налог на прибыль	2412	101 737	20 718
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(418 274)	(95 581)

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	(418 274)	(95 581)
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

  
 Руководитель,   
 «Дудерго» (подпись)  
**Сухотин Дмитрий  
Александрович**  
 (расшифровка подписи)

30 марта 2023 г.



**Отчет об изменениях капитала  
за Январь - Декабрь 2022 г.**

Коды		
0710004		
31	12	2022
82236100		
7811387979		
71.12.2		
12300	16	
384		

Форма по ОК/УД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по

ОКВЭД 2

по ОКПФ / ОКФС

по ОКЕИ

Организация **Общество с ограниченной ответственностью "Дудергофский проект"**

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности **Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика**

Организационно-правовая форма / форма собственности

**Общества с ограниченной ответственностью** / Частная собственность

Единица измерения: в тыс. рублей

**1. Движение капитала**

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2020 г.	3100	400 000	-	130 400	-	(675 265)	(144 865)
Увеличение капитала - всего: в том числе:	3210	-	-	-	-	262 731	262 731
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	262 731	262 731
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(95 581)	(95 581)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	(95 581)	(95 581)
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-

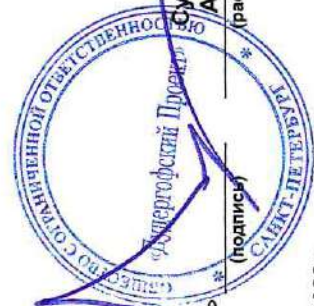
Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2021 г.	3200	400 000	-	130 400	-	(508 115)	22 285
За 2022 г.							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	460 500	-	-	460 500
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
Доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	460 500	X	-	460 500
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	-	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	(418 275)	(418 275)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	(418 275)	(418 275)
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2022 г.	3300	400 000	-	590 900	-	(926 389)	64 511

**2. Корректировки в связи с изменением учетной политики и исправлением ошибок**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	Изменения капитала за 2021 г.		На 31 декабря 2021 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
<b>Капитал - всего</b>					
до корректировок	3400	(144 865)	(95 581)	262 731	22 285
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	(144 865)	(95 581)	262 731	22 285
<b>в том числе:</b>					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	(675 265)	(95 581)	262 731	(508 115)
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	(675 265)	(95 581)	262 731	(508 115)
<b>по другим статьям капитала</b>					
до корректировок	3402	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3412	-	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	-	-
после корректировок	3502	-	-	-	-

**3. Чистые активы**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Чистые активы	3600	64 511	22 286	(144 864)



Руководитель Сухотин Дмитрий Александрович  
 (подпись) (расшифровка подписи)

30 марта 2023 г.

**Отчет о движении денежных средств  
за Январь - Декабрь 2022 г.**

Организация	<b>Общество с ограниченной ответственностью "Дудергофский проект"</b>	Форма по ОКУД	<b>0710005</b>		
Идентификационный номер налогоплательщика		Дата (число, месяц, год)	<b>31</b>	<b>12</b>	<b>2022</b>
Вид экономической деятельности	<b>Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика</b>	по ОКПО	<b>82236100</b>		
Организационно-правовая форма / форма собственности	<b>Общества с ограниченной ответственностью</b>	ИНН	<b>7811387979</b>		
Единица измерения:	<b>в тыс. рублей</b>	по ОКВЭД 2	<b>71.12.2</b>		
		по ОКОПФ / ОКФС	<b>12300</b>	<b>16</b>	
		по ОКЕИ	<b>384</b>		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
<b>Денежные потоки от текущих операций</b>			
Поступления - всего	4110	579 916	1 127 100
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	579 916	611 472
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119	-	515 628
Платежи - всего	4120	(705 382)	(1 132 506)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(512 676)	(794 155)
в связи с оплатой труда работников	4122	(12 779)	(11 807)
процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
налога на прибыль организаций	4124	-	-
прочие платежи	4129	(179 927)	(326 544)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(125 466)	(5 406)
<b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>			
Поступления - всего	4210	1 689	176
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	1 689	176
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	-	(336 897)
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	-
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	-	-
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	(336 897)
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	1 689	(336 721)

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>			
Поступления - всего	4310	283 532	619 672
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	283 532	619 672
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	-	(308 077)
в том числе:			
собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	-	-
на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	4322	-	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	-	(308 077)
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	283 532	311 595
<b>Сальдо денежных потоков за отчетный период</b>	4400	159 755	(30 532)
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода</b>	4450	182 264	212 796
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода</b>	4500	342 019	182 264
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель



«Дудергофский Проект»  
(подпись)

Сухотин Дмитрий  
Александрович  
(расшифровка подписи)

30 марта 2023 г.

**Пояснения к бухгалтерскому балансу  
и отчету о финансовых результатах (тыс. руб.)**

**1. Нематериальные активы и расходы на научно-исследовательские, опытно-конструкторские и технологические работы (НИОКР)**  
**1.1. Наличие и движение нематериальных активов**

с.1

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период						На конец периода			
			На начало года		Выбыло		Убыток от обесценения	Переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения		Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация			
Нематериальные активы - всего	5100 5110	за 2022г. за 2021г.	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -
в том числе:	5101 5111	за 2022г. за 2021г.	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -

**1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
		Всего	5120	-
в том числе:	5121	-	-	-

### 1.3. Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Всего	5130	-	-	-
в том числе:	5131	-	-	-

### 1.4. Наличие и движение результатов НИОКР

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Поступило	Изменения за период		На конец периода	
			первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы		Выбыло		первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы за период
						первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы		
НИОКР - всего	5140	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-
	5150	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5141	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-
	5151	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-



## 1.5. Незаконченные и неоформленные НИОКР и незаконченные операции по приобретению нематериальных активов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано затрат как не давших положительного результата	принято к учету в качестве нематериальных активов или НИОКР	
Затраты по незаконченным исследованиям и разработкам - всего	5160	за 2022г.	-	-	-	-	
	5170	за 2021г.	-	-	-	-	
в том числе:							
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5161	за 2022г.	-	-	-	-	
	5171	за 2021г.	-	-	-	-	
	5180	за 2022г.	-	-	-	-	
5190	за 2021г.	-	-	-	-		
в том числе:							
	5181	за 2022г.	-	-	-	-	
	5191	за 2021г.	-	-	-	-	



Сухотин Дмитрий  
Александрович  
(расшифровка подписи)

Руководитель

30 марта 2023 г.



## 2.2. Незавершенные капитальные вложения

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	5240	за 2022г.	-	-	-	-	
	5250	за 2021г.	-	-	-	-	
в том числе:	5241	за 2022г.	-	-	-	-	
	5251	за 2021г.	-	-	-	-	

## 2.3. Изменение стоимости основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции и частичной ликвидации

Наименование показателя	Код	за 2022г.		за 2021г.	
Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	5260	-	-	-	-
в том числе:	5261	-	-	-	-
Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего:	5270	-	-	-	-
в том числе:	5271	-	-	-	-

## 2.4. Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280	-	-	-
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5281	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5282	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	-	-	-
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	5284	-	-	-
Основные средства, переведенные на консервацию	5285	-	-	-
Иное использование основных средств (залог и др.)	5286	-	-	-
Балансовая стоимость неамортизируемых основных средств	5287	-	-	-
	5288	-	-	-



Руководитель \_\_\_\_\_  
 Сухотин Дмитрий  
 Александрович  
 (расшифровка подписи)

30 марта 2023 г.



## 3.2. Иное использование финансовых вложений

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Финансовые вложения, находящиеся в залоге - всего	5320	-	-	-
в том числе:				
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи) - всего	5321	-	-	-
в том числе:				
5325		-	-	-
5326		-	-	-
5329		-	-	-
Иное использование финансовых вложений		-	-	-



Сухотин Дмитрий  
Александрович  
(расшифровка подписи)

Руководитель

30 марта 2023 г.



## 4.2. Запасы в залоге

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Запасы, не оплаченные на отчетную дату - всего	5440	-	-	-
в том числе:				
Запасы, находящиеся в залоге по договору - всего	5441	-	-	-
в том числе:	5445	-	-	-
	5446	-	-	-



Руководитель Сужотин Дмитрий Александрович  
 (подпись) \* (расшифровка подписи)

30 марта 2023 г.





## 5.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.		На 31 декабря 2021 г.		На 31 декабря 2020 г.	
		учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость
Всего	5540	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
расчеты с покупателями и заказчиками	5541	-	-	-	-	-	-
расчеты с поставщиками и заказчиками (в части авансовых платежей, предоплат)	5542	-	-	-	-	-	-
прочая	5543	-	-	-	-	-	-
	5544	-	-	-	-	-	-

## 5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период						перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	Остаток на конец периода	
				поступление		выбыло	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат				перевод из долго- в краткосрочную задолженность
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)								
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2022г.	11 568 353	569 582	755 184	1 394 126	-	-	-	-	11 496 993		
	5571	за 2021г.	11 285 751	514 631	98 113	330 142	-	-	-	-	11 568 353		
в том числе:													
кредиты	5552	за 2022г.	8 460 189	485 332	-	(201 800)	-	-	-	-	8 743 721		
	5572	за 2021г.	8 318 594	449 672	-	(308 077)	-	-	-	-	8 460 189		
займы	5553	за 2022г.	1 750 248	84 250	-	(544 750)	-	-	-	-	1 289 748		
	5573	за 2021г.	1 685 289	64 959	-	-	-	-	-	-	1 750 248		
прочая	5554	за 2022г.	1 357 916	-	778 184	647 576	-	-	-	-	1 465 524		
	5574	за 2021г.	1 281 868	-	98 113	22 065	-	-	-	-	1 357 916		
	5555	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	X	-		
	5575	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	X	-		
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2022г.	988 404	431 980	287 438	(292 750)	-	-	-	-	1 415 072		
	5580	за 2021г.	1 204 454	2 632 775	223 789	(3 072 614)	-	-	-	-	988 404		
в том числе:													
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2022г.	558 836	423 559	125	(99 450)	-	-	-	-	883 070		
	5581	за 2021г.	632 973	2 206 161	-	(2 280 298)	-	-	-	-	558 836		
авансы полученные	5562	за 2022г.	204 404	7 845	-	(191 465)	-	-	-	-	20 784		
	5582	за 2021г.	240 482	418 457	-	(454 535)	-	-	-	-	204 404		
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2022г.	1 689	463	-	(1 689)	-	-	-	19	463		
	5583	за 2021г.	265	1 689	-	(265)	-	-	-	-	1 689		
кредиты	5564	за 2022г.	118 789	-	287 313	-	-	-	-	-	406 102		
	5584	за 2021г.	232 435	-	223 789	(337 435)	-	-	-	-	118 789		
займы	5565	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	5585	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
прочая	5566	за 2022г.	104 686	-	-	(146)	-	-	-	-	-		
	5586	за 2021г.	98 299	-	-	(81)	-	-	-	-	-		
прочая	5567	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	X	-		
	5587	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	X	-		
Итого	5550	за 2022г.	12 556 757	1 001 562	1 042 622	1 101 376	-	X	-	-	12 914 065		
	5570	за 2021г.	12 490 205	3 147 406	321 902	(2 742 472)	-	X	-	-	12 556 757		

## 5.4. Просроченная кредиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Всего	5590	-	-	-
в том числе:				
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5591	-	-	-
расчеты с покупателями и заказчиками	5592	-	-	-
прочая задолженность	5593	-	-	-
	5594	-	-	-



Руководитель \_\_\_\_\_  
**Сухотин Дмитрий Александрович**  
 (подпись) (расшифровка подписи)

30 марта 2023 г.

**ПОЯСНЕНИЯ**  
**к годовой бухгалтерской отчетности**  
**Общества с ограниченной ответственностью**  
**«Дудергофский проект»**  
**за 2022 год**

**Общество с ограниченной ответственностью «Дудергофский проект»** зарегистрировано **22.10.2007** года (ОГРН 1077847647613, ИНН 7811387979).

Сокращенное наименование: **ООО «Дудергофский проект».**

**Уставный капитал** Общества составляет **400 000 000 рублей** и разделен на 3 (три) доли. Задолженности учредителей по вкладу в уставный капитал нет.

**Место нахождения Общества:** 191014, Санкт-Петербург, улица Восстания дом 18, литер А.

ООО «Дудергофский проект» осуществляет деятельность в г. Санкт-Петербург; филиалов и обособленных подразделений не имеет.

**Высший орган управления** – Общее собрание участников Общества.

**Единоличный исполнительный орган** – генеральный директор **Сухотин Дмитрий Александрович**, в должности с 01.03.2017 по настоящее время.

**Информация об участниках**

В марте 2022 года в ООО «Дудергофский проект» изменился состав участников:

*Состав участников общества до 15.03.2022 года :*

<b>Компания «Манорлинк Лимитед» (Кипр)</b> Основание: Лицо имеет право распоряжаться <b>81%</b> общего количества голосов, приходящихся на доли, составляющие уставной капитал данного юридического лица ФИО: Мариос Лазару
Основание: <b>Директор</b> Компании «Манорлинк Лимитед» (Кипр) ФИО: Саввас Полидору
Основание: <b>Директор</b> Компании «Манорлинк Лимитед» (Кипр) ФИО: Филиппос Филиппу
Основание: <b>Директор</b> Компании «Манорлинк Лимитед» (Кипр)
<b>Акционерное Общество "Земельная агропромышленная Корпорация"</b> Основание: Лицо имеет право распоряжаться <b>18,99%</b> общего количества голосов, приходящихся на доли, составляющие уставной капитал данного юридического лица ФИО: Ковязина Елена Юрьевна
Основание: Лицо осуществляет полномочия <b>единоличного исполнительного органа общества</b>
<b>Общество с ограниченной ответственностью "ЗЕНИТ – Строй - Инвест"</b> Основание: Лицо имеет право распоряжаться <b>0,01%</b> общего количества голосов, приходящихся на доли, составляющие уставной капитал данного юридического лица
Ф.И.О. <b>Шумилов Алексей Александрович</b> Основание: Лицо осуществляет полномочия <b>единоличного исполнительного органа общества.</b>

## Состав участников общества после 15.03.2022 г.

<b>Общество с ограниченной ответственностью "ЗЕНИТ – Строй - Инвест»</b> Основание: Лицо имеет право распоряжаться 81% общего количества голосов, приходящихся на доли, составляющие уставной капитал данного юридического лица
Ф И.О. Шумилов Алексей Александрович Основание: Лицо осуществляет полномочия единоличного исполнительного органа общества.
<b>Акционерное Общество "Земельная агропромышленная Корпорация"</b> Основание: Лицо имеет право распоряжаться 18,99% общего количества голосов, приходящихся на доли, составляющие уставной капитал данного юридического лица
ФИО: Ковязина Елена Юрьевна Основание: Лицо осуществляет полномочия единоличного исполнительного органа общества
<b>Физическое лицо: Стукань Татьяна Андреевна</b> Основание: Лицо имеет право распоряжаться 0,01% общего количества голосов, приходящихся на доли, составляющие уставной капитал данного юридического лица

С 10 марта 2022 года Общество внесено в Единый реестр субъектов малого и среднего предпринимательства.

В течение 2022 года реорганизация Общества не проводилась.

В 2022 году Общество осуществляло следующие виды деятельности:

- Деятельность Заказчика-Застройщика
- Продажа недвижимости

Средняя численность сотрудников за 2022 год составила 12 человек.

В 2022 году Общество реализовывало проект по проектированию и строительству многоквартирных домов со встроенными учреждениям обслуживания, встроенными наземными гаражами, встроенными подземными гаражами, встроенными трансформаторными подстанциями по адресу: г. Санкт-Петербург, Ленинский пр., участок 241 и участок 242 (северо-западнее пересечения ул. Доблести и ул. Маршала Захарова). Финансирование строительства осуществлялось путем привлечения целевых кредитов ПАО «Сбербанк России» - проектное финансирование.

В 2022 года Общество заключало договоры участия в долевом строительстве. Привлеченные денежные средства дольщиков аккумулируются на специальных счетах эскроу ПАО «Сбербанк России».

При подготовке бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2022 год не имелось существенной неопределенности в отношении событий и условий, которые могут породить существенные сомнения в применимости допущения непрерывности деятельности Общества.

В отчетном периоде Общество не имело чрезвычайных фактов хозяйственной деятельности.

### **Информация об общих принципах составления бухгалтерской отчетности.**

Бухгалтерская отчетность Общества сформирована, исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности. Числовые показатели отчетности представлены в тысячах рублей.

Для показателей бухгалтерского баланса и отчета о прибылях и убытках, а также с целью раскрытия информации в пояснениях избран критерий существенности - 10% от соответствующего показателя баланса или отчета о финансовых результатах.

Показатели и информация, которые являются существенными по качественным признакам, раскрыты независимо от их суммового выражения.

Сведения о существенных способах ведения бухгалтерского учета за отчетный период:

- начисление амортизации по основным средствам производится линейным способом;

- переоценка основных средств не производилась;

- в составе расходов будущих периодов учитываются программные продукты с конкретным сроком использования.

- проценты по кредитам и займам, привлекаемым для финансирования проектов (в качестве застройщика) до окончания строительства и формирования финансового результата от деятельности застройщика учитываются в стоимости незавершенного строительства.

Дополнительные расходы по кредитам ПАО «Сбербанк России», такие как лимит за право пользования денежными средствами, списываются в состав прочих расходов единовременно в момент возникновения.

### **Свернутое отражение денежных потоков.**

Денежные потоки отражаются в Отчете о движении денежных средств свернуто в случаях, когда они характеризуют не столько деятельность организации, сколько деятельность ее контрагентов, и (или) когда поступления от одних лиц обуславливают соответствующие выплаты другим лицам, а также когда они отличаются быстрым оборотом, большими суммами и короткими сроками.

В Отчете о движении денежных средств Общества за 2022 год свернуты следующие потоки:

- денежные потоки между банковскими счетами общества;

- поступления от контрагента в счет возмещения коммунальных платежей и осуществление этих платежей в арендных и иных отношениях;

- оплата, полученная от покупателей и суммы возврата покупателям;

- авансы, выплаченные поставщикам и подрядчикам и суммы возврата неиспользованных авансов;

- суммы полученных и погашенных кредитных средств.

Сумма НДС для целей отражения в Отчете о движении денежных средств отражается сальдировано. Сальдированная сумма НДС за 2022 год имеет отрицательное значение и отражена в составе денежных потоков по текущим операциям по строке «Прочие платежи».

### **Сведения об отдельных активах и обязательствах.**

В отчетном периоде организация не имела на балансе нематериальных активов и не несла расходов по НИОКР.

С 2022 года Обществом установлен лимит стоимости основных средств равный 100 000 рублей. Объекты со сроком полезного использования больше года и стоимостью ниже лимита сразу списываются в расходы (п.5 ФСБУ 6/2020).

В 2022 году Общество в соответствии с ФСБУ 6/2020 списало с баланса основные средства с первоначальной стоимостью ниже лимита.

Сведения о наличии и движении основных средств Общества представлены в Пояснениях к Балансу.

В отчетном периоде финансовых вложений Общество не имело.

В качестве запасов на 31.12.2022 г. на балансе Общества учтены следующие запасы:

- квартиры, нежилые помещения и машино-места в сумме 165 438тыс. руб.
- незавершенное строительство многоквартирных домов и социальных объектов в сумме 8 864 188 тыс. руб.
- коммерческие расходы по привлечению дольщиков в сумме 317 204 тыс. руб. (расходы на рекламу).

Сведения о наличии и движении запасов Общества представлены в Пояснениях к Балансу.

В связи с тем, что чистая стоимость продаж по отдельным видам запасов организации (машино-места) ниже фактической себестоимости данных запасов и изменилась по сравнению с предыдущим годом, в 2022 году Общество увеличило резерв под обесценение запасов. Величина резерва на 31.12.2022 года составила 18 208 тыс. руб. Восстановлено в 2022 году резерва на сумму 7 430 тыс. руб.

В качестве чистой стоимости продаж принята цена, по которой возможно приобрести аналогичные запасы по состоянию на отчетную дату в регионе осуществления деятельности Обществом.

На 31.12.2022 года резерв по сомнительным долгам Общества составил 221 236 тыс. руб. В 2022 году за счет резерва списана просроченная дебиторская задолженность на сумму 1 975 тыс. руб.

Сведения о наличии и движении дебиторской задолженности представлены в Пояснениях к Балансу.

Данные в таблице раскрыты за минусом дебиторской задолженности, поступившей и погашенной (списанной) в одном отчетном периоде.

Сведения о наличии и движении кредиторской задолженности представлены в Пояснениях к Балансу.

Данные в таблице раскрыты за минусом кредиторской задолженности, поступившей и погашенной (списанной) в одном отчетном периоде.

## **Доходы организации.**

В 2022 году Общество имело следующие доходы:

### **Выручка**

- от операций купли-продажи недвижимости - 739 367 тыс. руб.
- от продажи прочего имущества – 233 тыс. руб.

### **Прочие доходы:**

- штрафы, пени, неустойки по договорам - 3 891 тыс. руб.

Выручка признается Обществом в бухгалтерском учете при одновременном выполнении следующих условий:

- организация имеет право на получение этой выручки, вытекающее из конкретного договора или подтвержденное иным соответствующим образом;
- сумма выручки может быть определена;
- имеется уверенность в том, что в результате конкретной операции произойдет увеличение экономических выгод; уверенность в том, что в результате конкретной операции произойдет увеличение экономических выгод организации, имеется в случае, когда организация получила в оплату актив либо отсутствует неопределенность в отношении получения актива
- право собственности (владения, пользования и распоряжения) на продукцию (товар) перешло от организации к покупателю или работа принята заказчиком (услуга оказана);
- расходы, которые произведены или будут произведены в связи с этой операцией, могут быть определены.

## **Расходы организации.**

Себестоимость продаж по данным бухгалтерского учета за 2022 год составила 956 557 тыс. руб., в т. ч.

- себестоимость товаров (работ, услуг) – 939 682 тыс. руб.
- резерв под снижение стоимости МЦ - 16 412 тыс. руб.
- коммерческие расходы – 15 379 тыс. руб.
- управленческие расходы – 1 162 тыс. руб.

Порядок признания управленческих расходов:

Общехозяйственные расходы (за исключением расходов, относимых на увеличение стоимости строящихся объектов, например: заработная плата, налоги на фонд оплаты труда, аренда офиса, услуги связи) управленческих участков признаются в текущем периоде в качестве расходов по обычным видам деятельности и списываются в дебет счета 90 «Себестоимость продаж» по аналитическому признаку «Управленческие расходы».

Порядок признания коммерческих расходов:



Коммерческие расходы полностью признаются в текущем периоде в качестве расходов по обычным видам деятельности и списываются в дебет счета 90 «Себестоимость продаж» по аналитическому признаку «Расходы на продажу».

К коммерческим расходам отнесены расходы на продажу готовой продукции, такие как услуги по поиску покупателей (маркетинговые услуги), расходы на рекламу, содержание имущества.

Прочие расходы:

- проценты к уплате – 177 051 тыс. руб.
- курсовые разницы – 78 241 тыс. руб.
- услуги банков – 18 563 тыс. руб.
- внереализационные расходы – 20 772 тыс. руб.

Общество не имеет обязательства по уплате налога на прибыль организаций по итогам 2022 года.

Активы и обязательства, стоимость которых выражена в иностранной валюте.

Для целей бухгалтерского учета пересчет стоимости актива или обязательства, выраженной в иностранной валюте, в рубли, производится по курсу ЦБ РФ, действующему на дату совершения операции в иностранной валюте, а также на отчетную дату.

05.03.2022 г. обязательства в долларах США были переведены в валюту РФ (рубли). Курс доллара США на 05.03.2022 года составил 105,8124 рублей.

#### Заемные средства

Финансирование строительства проектов осуществлялось путем привлечения целевых кредитов ПАО «Сбербанк России» - проектное финансирование.

Задолженность по кредитам на 31.12.22 г. составила – 8 743 721 тыс. руб.

Проценты по кредитам составляют 406 102 тыс. руб.

Величина привлеченных ранее займов на 31.12.22 года составила 1 289 748 тыс. руб.

Проценты по займам составляют 1 465 524 тыс. руб.

Сроки погашения займов и процентов по ним отнесены на 2025 год. Обязательства учтены в балансе Общества как долгосрочные за исключением процентов по кредитам.

#### Информация о забалансовых счетах.

На забалансовом счете 001 по состоянию на 31.12.2022 г. учтены следующие объекты:

Наименование объекта	Стоимость объекта, тыс. руб.	Принцип определения стоимости
Земельные участки в аренде	2 878 000	Залоговая стоимость имущества

Офисное помещение по адресу: СПб, ул. Восстания, д.18, лит.А,	1 864	Сумма арендной платы за календарный год
ИТОГО	2 879 864	

На счете 008 «Обеспечение обязательств и платежей полученные» по состоянию на 31.12.2022 г. отражены денежные средства, поступившие в качестве оплаты по договорам долевого участия в строительстве на счета эскроу ПАО «Сбербанк России», в сумме 5 174 367 тыс. руб.

На счете 009 «Обеспечение обязательств и платежей выданные» по состоянию на 31.12.2022 г. отражена общая сумма заключенных договоров долевого участия в строительстве, в сумме 6 082 226 тыс. руб.

#### **Обеспечения выданные.**

На 31.12.2022 года участки, учтенные за балансом Общества, переданы в залог ПАО «СБЕРБАНК РОССИИ» в соответствии с условиями кредитных договоров на финансирование строительства многоквартирных домов по залоговой стоимости имущества - 2 878 000 тыс. руб.

На 31.12.2022 года в залог ПАО «СБЕРБАНК РОССИИ» переданы права на строящиеся объекты многоквартирных домов со встроенными учреждениям обслуживания, встроенными наземными гаражами, встроенными подземными гаражами, встроенными трансформаторными подстанциями по адресу: г. Санкт-Петербург, Ленинский пр., уч. 241, 242 (северо-западнее пересечения ул. Доблести) по оценочной стоимости 15 818 997 тыс. руб.

#### **Гарантийные обязательства.**

Общество не предоставляло гарантий на продукцию, реализованную по договорам купли-продажи недвижимости.

Общество имеет обязательства в соответствии с п.5 статьей 7 «Гарантии качества, предусмотренные договором» Федерального закона от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (с изменениями и дополнениями) определен гарантийный срок для объектов долевого строительства:

«5. Гарантийный срок для объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, устанавливается договором и не может составлять менее чем пять лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования,

входящего в состав такого объекта долевого строительства, участнику долевого строительства, если иное не предусмотрено договором»

В 2022 году на устранение недостатков по договорам долевого участия было направлено 417 тыс. руб.

### Судебные иски.

В производстве Арбитражного суда Санкт-Петербурга и Ленинградской области в период с 01 января 2022 года по 31 декабря 2022 года находились следующие дела с участием Общества с ограниченной ответственностью «Дудергофский проект» (далее – Общество):

№ п/п	№ дела	Статус Общества	Сумма требований, тыс. руб.	Суть требований, оппонент	Стадия, итог рассмотрения
1	A56-9110/2023	Ответчик	24	о возмещении ущерба в порядке суброгации. Истец – САО «Ресо-Гарантия»	09.02.2022 г. определением Арбитражного суда СПб и ЛО иск принят в порядке упрощенного производства
2	A56-117990/2022	Ответчик	380	Виндикационный иск об истребовании бытовых на общую стоимость 380 000 руб. Истец - ООО "СТРОЙМОДУЛЬ"	02.03.2023 производство прекращено в связи с отказом от иска.

В производстве судов общей юрисдикции в период с 01 января 2022 года по 31 декабря 2022 года находились следующие дела с участием Общества:

№ п/п	№ дела, наименование суда	Статус Общества	Сумма требований, тыс. руб.	Суть требований, оппонент	Стадия, итог рассмотрения
1	2-8456/2022 Красносельский районный суд	Ответчик	1 068	О признании права собственности на паркинг, взыскании неустойки, штрафа,	Определением Красносельского районного суда приняты меры обеспечения иска по машино-месту. Дата рассмотрения

				морального вреда, судебных расходов Истец Дринеvская Е.Г.	иска – 9 марта 2023г.
2	2-2659/2022 Дзержинский районный суд	Ответчик	100	устранение строительных недостатков в кв. 449 пр. Ленинский 43 стр. 1, неустойка, моральный вред, штраф Истец – Старых Л.М.	Дело назначено к рассмотрению на 15 марта 2023г.
3	2-2661/2022 Дзержинский районный суд	Ответчик	322	устранение строительных недостатков в кв. 126 пр. Ленинский 45, корп. 1, неустойка, моральный вред, штраф Истец – Старых Л.М.	Дело назначено к рассмотрению на 15 марта 2023г.
4	2-4685/2022 Фрунзенский районный суд	Ответчик	397	Неустойка за нарушение сроков передачи квартиры, штраф Истец Михальчук П.Н.	Решением от 15.09.2022 в иске отказано, подана апелляционная жалоба.

#### Уставный капитал /Добавочный капитал

Уставный капитал по состоянию на 31.12.2022 года полностью оплачен и составляет 400 000 тыс. руб.

31.03.2022 года, с целью увеличения чистых активов Общества, был увеличен Добавочный капитал путем прощения обязательств по договору займа Обществом с ограниченной ответственностью "ЗЕНИТ – Строй - Инвест» (*Лицо имеющее право распоряжаться 81% общего количества голосов, приходящихся на доли, составляющие уставной капитал*).

На 31.12.2022 года добавочный капитал составил 590 900 тыс. руб.

### **Информация о событиях после отчетной даты.**

На момент составления годовой бухгалтерской отчетности за 2022 год ежегодное собрание участников Общества не проводилось, решения о выплате дивидендов по результатам работы за 2022 год, о распределении прибыли на иные цели не принималось.

22 февраля 2023 года общим собранием участников Общества в соответствии с Уставом генеральным директором Общества сроком на три года избран Сухотин Дмитрий Александрович

### **Информация о рисках хозяйственной деятельности.**

В 2022 году имелись существенные риски ведения бизнеса в Российской Федерации в связи с конфликтом на Украине и связанными с этим событиями. Введение экономических санкций в отношении российских граждан и юридических лиц со стороны ряда стран, а также ответных санкций, введенных Правительством Российской Федерации, привело к увеличению экономической неопределенности, в том числе большей волатильности на рынках капитала, падению курса российского рубля, сокращению объема иностранных и внутренних прямых инвестиций.

Руководство Общества на постоянной основе отслеживает изменения сложившейся ситуации и оценивает вероятность негативных последствий для деятельности Общества. Руководство Общества принимает все необходимые меры для обеспечения устойчивости деятельности Общества и не ожидает существенного негативного влияния указанных событий на результаты деятельности и финансовое положение Общества. Будущие последствия сложившейся экономической ситуации сложно прогнозировать, и текущие ожидания и оценки Руководства Общества могут отличаться от фактических результатов.

В процессе хозяйственной деятельности Общество подвергается влиянию отраслевых, правовых и прочих внутренних и внешних факторов (существенных условий, событий, обстоятельств, действий).

В связи с этим возникают различные риски, способные существенно влиять на финансовое положение и финансовые результаты деятельности Общества.

#### **Финансовые риски**

Общество не исключает возможности быть подверженным рыночному риску (процентный и валютный риск), кредитному риску и риску ликвидности.

#### **Валютный риск**

Общество оказывает услуги, продает продукцию, приобретает товар и привлекает существенные заемные средства преимущественно в российских рублях. Таким образом,

руководство считает, что Общество не подвержено существенному влиянию валютного риска.

Общество оценивает концентрацию риска в отношении дебиторской задолженности как средний, поскольку основная доля продаж осуществляется на основе предварительных авансовых платежей.

Общество осуществляет регулярный мониторинг непогашенной дебиторской задолженности. Общество не имеет имущества, переданного ему в залог в качестве обеспечения причитающейся ему задолженности.

#### Риск ликвидности

Риск ликвидности связан с возможностями Общества своевременно и в полном объеме погасить имеющиеся на отчетную дату финансовые обязательства: кредиторскую задолженность поставщикам и подрядчикам, задолженность заимодавцам по полученным кредитам и займам. Обществу необходимо поддерживать необходимый уровень ликвидности и ресурсов финансирования таким образом, чтобы оптимизировать структуру задолженности и сроки ее погашения.

#### Правовые риски

Изменений в законодательстве в области строительства (согласно выписке из ЕГРЮЛ основной вид деятельности – выполнение функций заказчика-застройщика) на текущий момент законодатель не рассматривает.

Общество подвержено следующим основным потенциально существенным рискам хозяйственной деятельности:

1. Риск изменения цен на объекты недвижимости на первичном рынке.

Общество в 2022 году не прогнозирует резкого ухудшения обстановки на рынках сбыта недвижимости.

2. Налоговое законодательство в сфере деятельности застройщиков содержит существенную неопределенность.

Управление этими рисками достигается путем постоянного мониторинга разъяснений Минфина РФ, МИ ФНС РФ и судебной практики, направлением письменных запросов консультантам, проведение консультаций с аудитором Общества.

#### Информация об аудиторе

Общество подлежит обязательному аудиту. Аудит бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества за 2022 год проводит Общество с ограниченной ответственность «БизнесКонсалт»:

ОГРН 1089847381007, ИНН 7806397033, КПП 780601001

196084, Россия, Санкт-Петербург, Московский пр., д.91, Лит .А, пом. 8Н, офис 202.

Свидетельство о членстве в СРО Некоммерческое Партнерство «Ассоциация «Содружество», запись о внесении НП ААС в государственный реестр СРО - № 6, приказ Минфина России от 30.12.2009 № 721, дата внесения в реестр аудиторских организаций и аудиторов 17.06.2019 года, решение СРО ААС от 17.06.2019 года № 398, ОРНЗ 11906045482.

Генеральный директор



Сухотин Д.А.